

Raadhuys
Makelaars



Kerkstraat 17



raadhuysmakelaars.nl

Kerkdriel
€ 439.500,- k.k.





▲ Uitgebouwde, stijlvolle woning met zonnige achtertuin en tuinkamer!

Op loopafstand van het centrum van Kerkdriel, sfeervolle en uitgebouwde 2-onder-1 kap woning met zonnige achtertuin op het zuidwesten.

Deze karakteristieke woning is achter de kerk gelegen, aan een hofje met tweekappers. Een rustigere ligging zo in het oude centrum van Kerkdriel kan niet. Een verborgen parel op 50 meter loopafstand van de winkels en horecavoorzieningen! Op korte afstand ligt de dijk en recreatiegebied de Zandmeren.

In 2024 heeft er een grote verbouwing plaatsgevonden in de woning, zo is o.a. een nieuwe keuken geplaatst en is de begane grondvloer voorzien van isolatie en vloerverwarming (m.u.v. het toilet). Ook is het dak vernieuwd met nieuwe pannen en dakisolatie. In 2021 zijn de raamkozijnen aan de voorzijde én de voordeur vervangen. De woning heeft nu een energielabel B. Door het plaatsen van 4 zonnepanelen kan er een energielabel A gerealiseerd worden. Op de begane grond is de woning voorzien van een lichte en uitgebouwde woonkamer met lamelparketvloer en half open vernieuwde keuken. Vanuit de woonkamer is er via dubbele openslaande deuren toegang tot de tuin met verhoogd terras. Op de verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en een badkamer. De gezellige achtertuin is gelegen op het zuidwesten en is voorzien van een tuinkamer/berging. Een ideale woning voor wie houdt van sfeer en warmte!

E info@raadhuysmakelaars.nl of T 073-4400220

Kerkdriel is de grootste kern binnen de gemeente Maasdriel en heeft een regionale functie met een compleet winkelaanbod in het winkelcentrum, horecagelegenheden, basisscholen, schaatsbaan, watersportvoorzieningen, recreatiegebied 'de Zandmeren' en een golfbaan in het oude stroomgebied van de Maas. Door de ligging in het rivierengebied biedt Kerkdriel uitgebreide mogelijkheden voor fietsen, wandelen en vissen. Als watersporter kom je niets te kort, er zijn diverse jachthavens aanwezig. Uitvalswegen maken de steden 's-Hertogenbosch en Utrecht goed bereikbaar. Middelbare scholen bevinden zich in 's-Hertogenbosch en Zaltbommel, beide plaatsen goed te bereiken per fiets en/of per bus.

Er valt nog veel te vertellen over het woonplezier en de woonomgeving, maar het lijkt ons beter als je ter plekke kennis maakt. Je bent bij deze van harte uitgenodigd om zelf de sfeer te komen proeven!





INDELING VAN DE WONING

Begane grond:

Via de entree aan de voorzijde van de woning komen we in de hal met vernieuwde meterkast, toiletruimte (met wandcloset en fonteintje) en een trap-/bergkast. Vanuit de hal hebben we toegang tot woonkamer. Tevens bevindt zich in de hal de trapopgang naar de verdieping.

De sfeervolle woonkamer is aan de achterzijde mooi uitgebouwd en voorzien van dubbele openslaande deuren met toegang tot de achtertuin. In de woonkamer is er voldoende ruimte voor het plaatsen van een goede zithoek en royale eettafel. Een warme, sfeervolle ruimte!



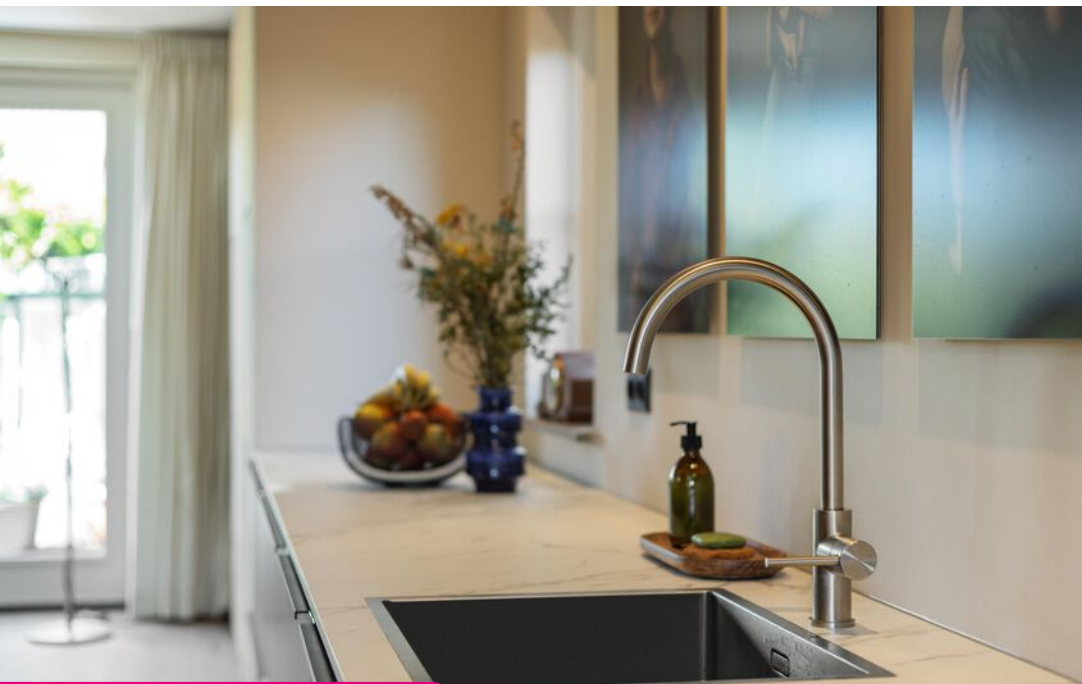


De woonkamer loopt naadloos over in de half open keuken met vaste kastenwand. De vernieuwde keuken is geplaatst in een rechte opstelling met de volgende apparatuur: vaatwasmachine, inductiekookplaat, Novy afzuigkap, extra brede/dubbele oven (Siemens), koel/vriescombinatie en opbergruimte in de kastjes. In de vaste kastenwand bevindt zich een koffiecormer.

De begane grond is voorzien van een lichte lamelparketvloer en glad stucwerk wandafwerking. Tijdens de verbouwing in 2024 is de houten begane grondvloer vervangen door een betonnen verdiepingsvloer met vloerverwarming.

Vanuit de hal gaan we middels de vaste trap naar de verdieping.







INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping:

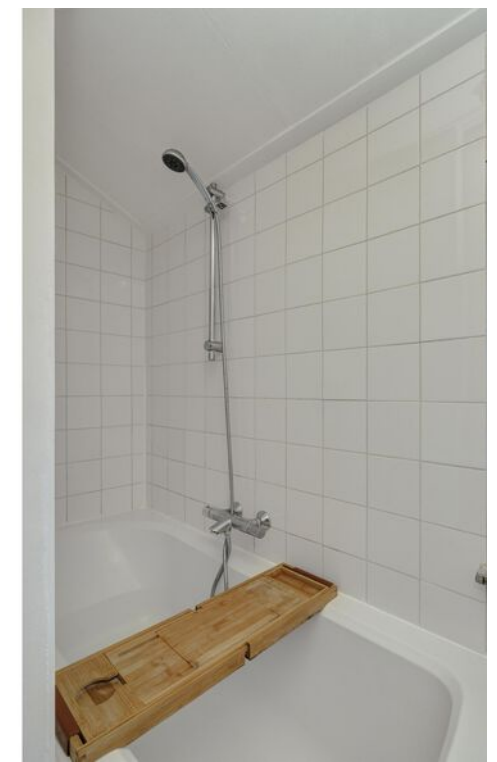
De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. Deze verdieping is voorzien van geschilderde houten underlayment vloerplaten en stucwerk wanden.

Als eerste betreden we de masterbedroom welke aan de achterzijde van de woning is gelegen. De tweede ruime slaapkamer is ook aan de achterzijde gesitueerd. De kamers aan de achterzijde hebben allebei toegang tot een bergvlisering.

Aan de voorzijde is de derde compacte (slaap)kamer gelegen. Alle kamers zijn voorzien van een vaste kast. Een van de slaapkamers is voorzien van de CV-ketel.

Tenslotte bereiken we de volledig betegelde badkamer voorzien van een ligbad, wastafel en spiegelkastje. De badkamer beschikt over een ingebouwde jaloezie in het glas welke te bedienen is middels magnetisch trek systeem.







INDELING VAN DE TUIN

Tuin en berging:

Vanuit de woonkamer is de sfeervolle achtertuin met achterom, via de zijkant van de woning, bereikbaar. De achtertuin is gelegen op het zonnige zuidwesten en is voorzien van een zonneterras aan de woning, gazon, groenborders, 2 buitenkranen en parasolboom (plantaan). Op het terras bij de woning kan je heerlijk in de zon zitten met zicht op de tuin. Achter in de tuin is een ruime houten tuinkamer met dubbele openslaande deuren geplaatst.

Deze tuinkamer/berging is voorzien van een lichtkoepel, elektra en een pantry met spoelbak. Een fijne tuin!

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een stenen berging voorzien van elektra en de aansluiting voor de wasmachine.

(Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden/maatvoeringen in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten ontleend worden).



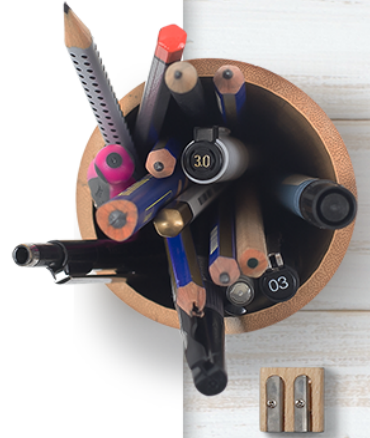
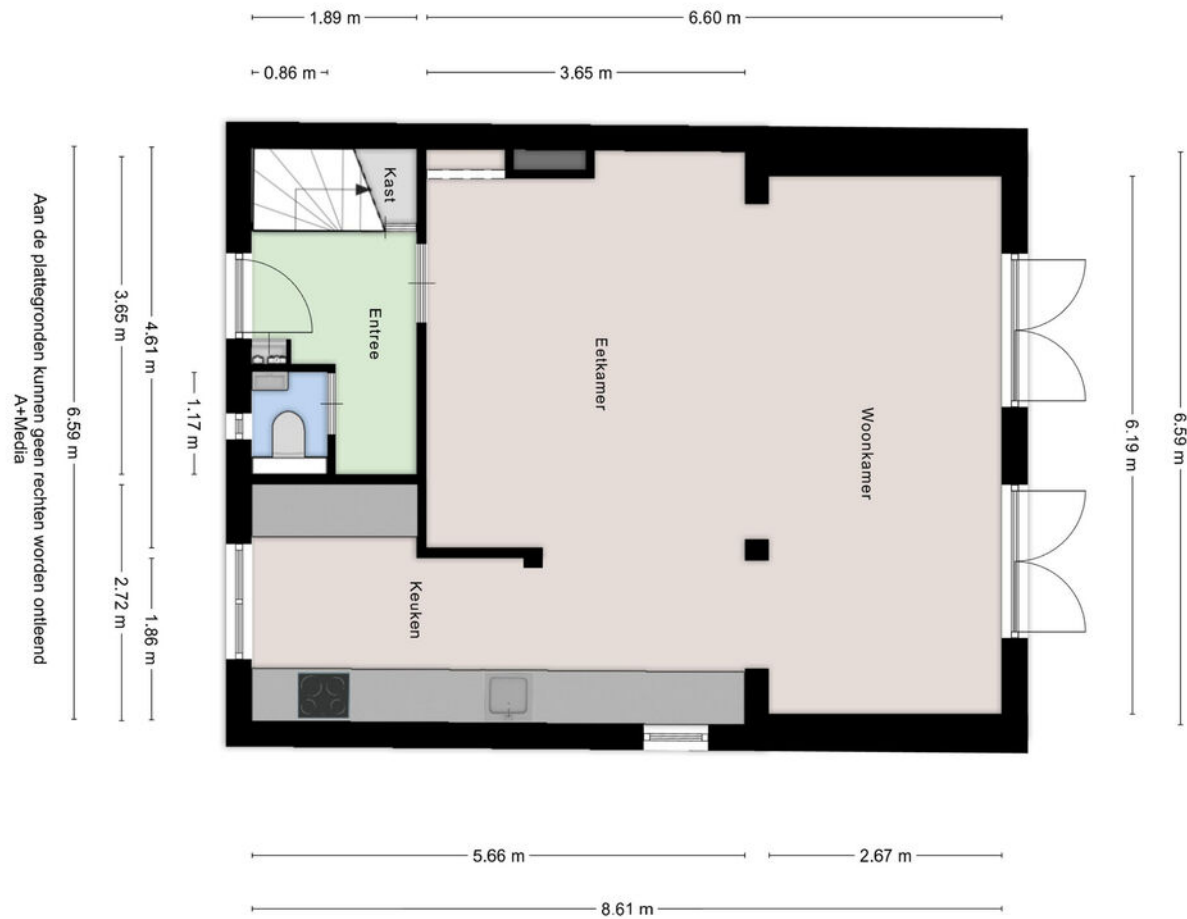








PLATTEGROND **BEGANE GROND**

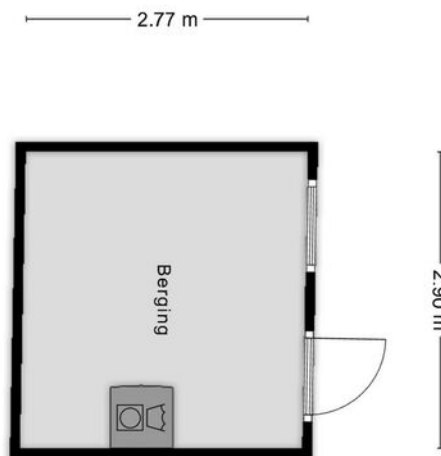


PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**

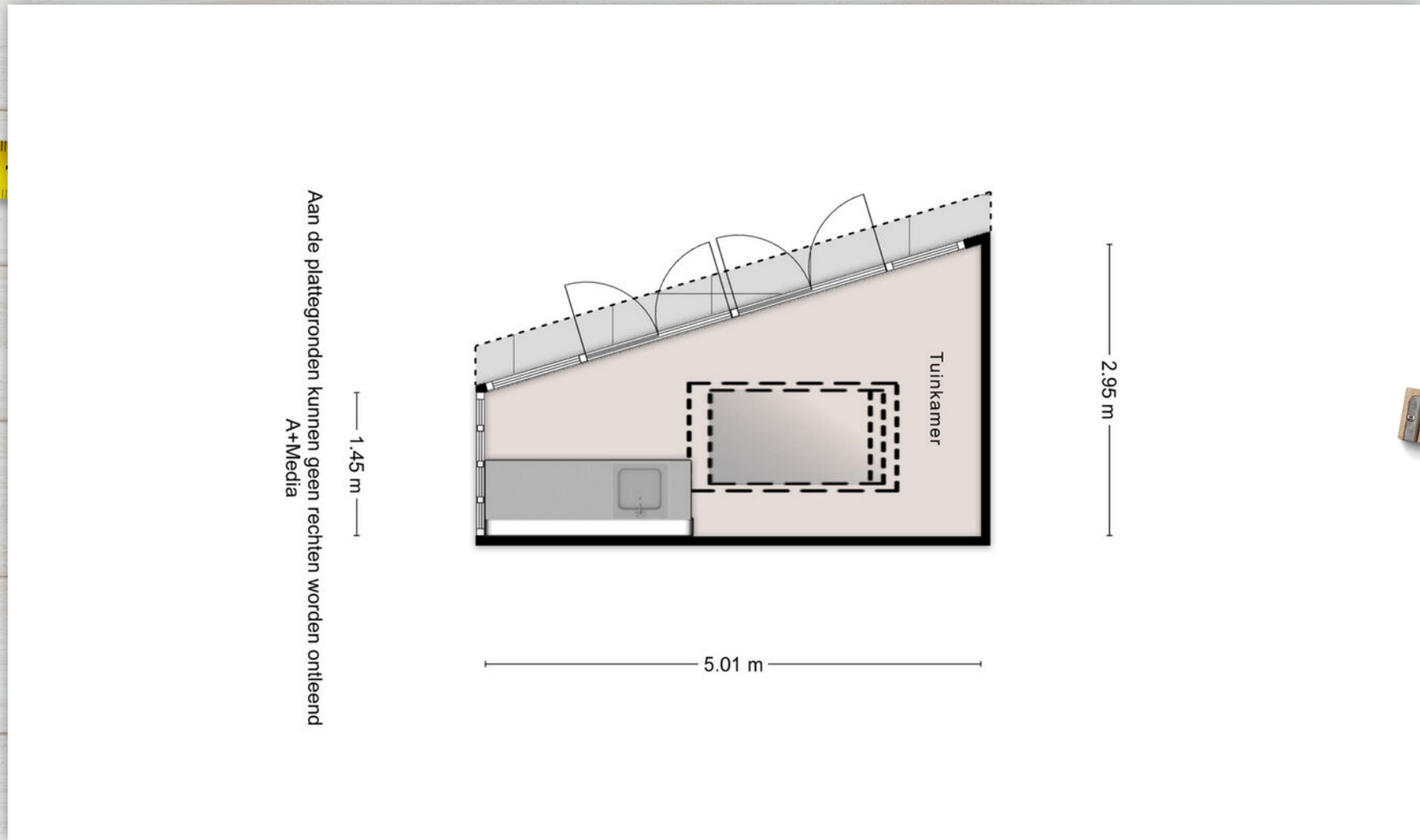


PLATTEGROND **BERGING**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

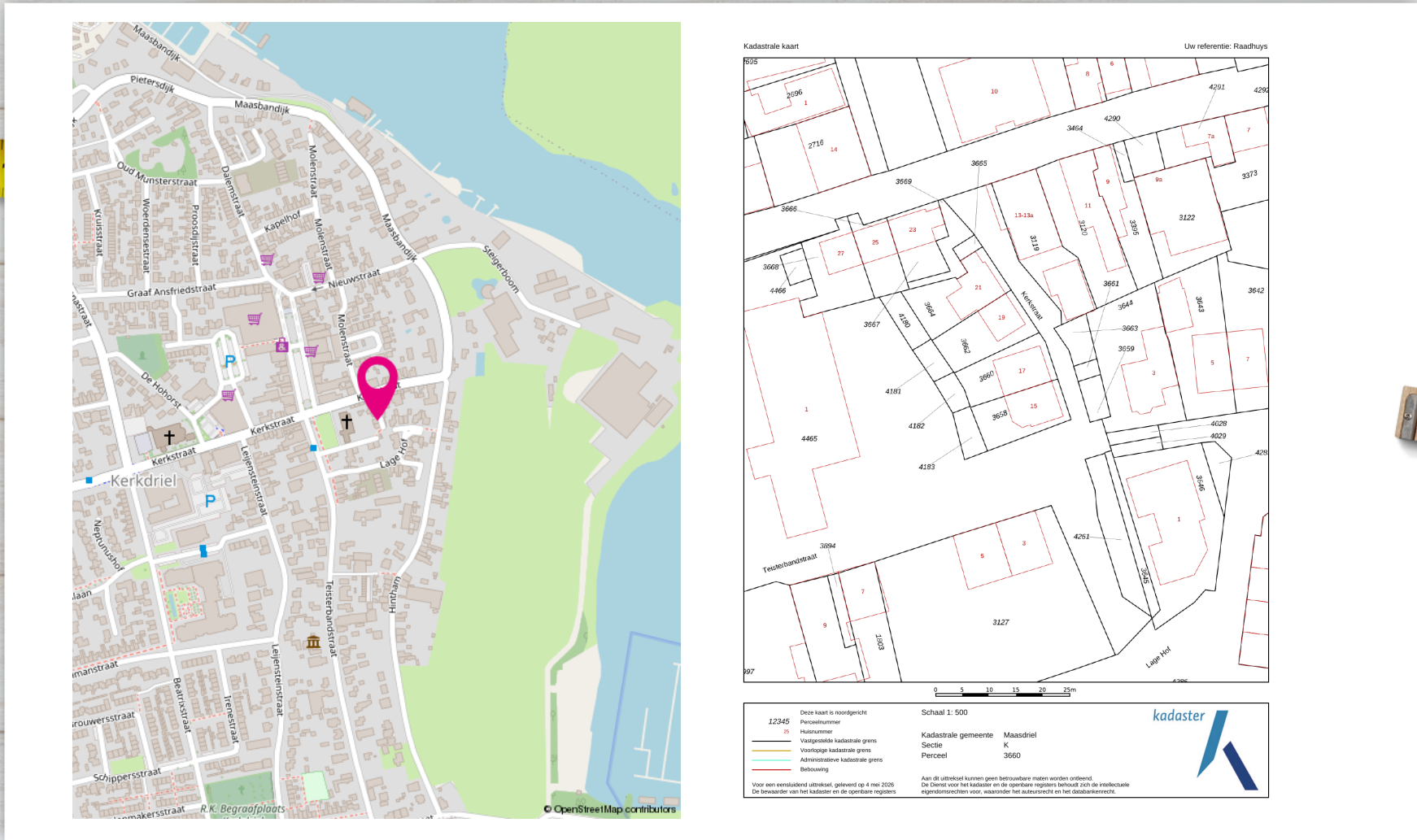


PLATTEGROND **TUINKAMER**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden

LOCATIE **KADASTRALE KAART**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden



KERKSTRAAT 17

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 439.500,- k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers:	4
Inhoud:	336 m ³
Perceeloppervlakte:	175 m ²
Woonoppervlakte:	93 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1957
Ligging:	in centrum
Tuin:	achtertuin, voortuin
Isolatie:	dakisolatie
Verwarming:	c.v.-ketel
Energie-label:	B

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Kerkstraat 17
Postcode:	5331 CA
Plaats:	Kerkdriel
Gemeente:	Maasdriel
Sectie / Perceel:	K 3660, + K 4182
Oppervlakte:	175 m ²
Soort:	Volle eigendom

[raadhuysmakelaars.nl](https://www.raadhuysmakelaars.nl)





LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		✓	
- losse (hang)lampen		✓	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Witte kledingkast achterste slaapkamer (gratis)			✓
- Bureau/kast kleinste kamer			✓
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen		✓	
- vitrages	✓		
- rolgordijnen	✓		
- jaloezieën	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	✓		
- houten vloer(delen)	✓		
Overig, te weten			



LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kapstok		✓	
- gele decoratie wand		✓	
- antieke wandkastjes		✓	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- afzuigkap	✓		
- oven	✓		
- koel-vriescombinatie	✓		
- vaatwasser	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder		✓	
- toiletborstel(houder)		✓	
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- wastafel	✓		



LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Kastje boven wasbak	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel		✓	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Verplaatsbare bloembakken		✓	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓		
Tuin - Overig			



LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	✓		
- vlaggenmast(houder)	✓		
- Zandbak		✓	
- Regenton		✓	



ZOJUIST BEZICHTIGD EN DAN?

Raadhuys Makelaars en de verkopers van deze woning bedanken je hartelijk voor de getoonde belangstelling voor deze prachtige woning.

Wij kunnen ons goed voorstellen dat je na de bezichtiging van deze woning en het lezen van deze met zorg samengestelde verkoopbrochure nog tal van vragen hebt. Aarzel dan niet om met ons contact op te nemen: wij zijn je graag van dienst! Voel je niet bezwaard als je graag nog een tweede of derde keer wilt komen kijken; wij plannen als je dat wilt een extra bezichtiging in, zelfs buiten reguliere kantoor tijden.

Deze verkoopbrochure is door ons met veel aandacht samengesteld op basis van de persoonlijke opname van de woning en de door verkopers beschikbaar gestelde informatie. We willen je erop wijzen dat je als koper ook een onderzoeksplicht hebt.

We adviseren je daarom om je bij de aankooponderhandelingen te laten bijstaan door een ervaren (aankoop)makelaar. Het gaat immers om een kostbaar bezit en de grootste uitgave die je in je leven doet!

Mocht je na het bezichtigen geen verdere interesse hebben in deze woning, dan stellen we het op prijs dit van jou te horen. Per slot van rekening doen de verkopers veel moeite om hun woning zo aantrekkelijk mogelijk aan jou te presenteren en zijn zij begrijpelijk erg benieuwd naar jouw reactie. Als we niet van je horen, nemen we binnen enkele dagen zelf contact met je op.

Je kunt ons bereiken op: telefoonnummer 073-4400220 voor onze vestiging aan de Raadhuisstraat 8e in Rosmalen.

Uiteraard ben je ook van harte welkom op ons kantoor! **Ons kantoor is geopend van maandag tot en met vrijdag van 08.30 tot 17.00 uur.**

ZOEKOPDRACHT:

Als deze woning niet aan jouw woonwensen voldoet en je onveranderd op zoek bent naar een woning, dan raden we je aan om een zoekopdracht te plaatsen. Zo ontvang je als één van de eersten meer informatie over panden die nieuw in de verkoop komen.

Een zoekopdracht houdt in dat jouw woonwensen aan de hand van een zoekersprofiel worden opgenomen in het NVM-systeem. Elke dag worden er in dit systeem nieuwe woningen te koop aangemeld door ons en collega makelaarskantoren. Een actieve aankoopopdracht behoort ook tot de mogelijkheden. Informeer hiervoor vrijblijvend naar onze voorwaarden.

Raadhuys
Makelaars



Jouw huis verkopen?

Een huis kopen of verkopen is een ingewikkeld en vaak ook een emotioneel proces waarbij het prettig is om te kunnen vertrouwen op een deskundige makelaar. Als top 3 makelaar in 's-Hertogenbosch en omstreken verstaat Raadhuys Makelaars zijn vak als geen ander. Wij weten wat de huizenmarkt beweegt en waar jouw kansen liggen. We bieden houvast en zekerheid. Als NVM-makelaar met meer dan 15 jaar ervaring kun én mag je bouwen op onze deskundigheid, betrouwbaarheid én onafhankelijkheid. Ons enthousiasme en onze persoonlijke en transparante aanpak staan als een huis. Alles draait om die tevreden glimlach op jouw gezicht!

Doordat Raadhuys Makelaars een erkend NVM-makelaar is met register makelaar-taxateurs, ben je ervan verzekerd dat je een expert inschakelt. De NVM is namelijk de grootste vereniging voor makelaars en vastgoeddeskundigen. Daarom kies je voor Raadhuys Makelaars.

Bel gerust met ons kantoor voor een afspraak!
073-4400220

Team Raadhuys Makelaars





AANDACHTSPUNTEN

KOSTEN KOPER

Kosten koper wil zeggen dat de bijkomende kosten, die betrekking hebben op de aankoop, voor rekening van de koper komen. Koper heeft ook het recht de notaris aan te wijzen. We maken je erop attent dat wij betaald worden door de verkoper en bij de koper geen kosten in rekening brengen.

KOOPAKTE

De koopakte (NVM-model) die door ons kantoor wordt opgemaakt, wordt zo spoedig mogelijk na mondelinge overeenstemming ondertekend. Wij trachten hierbij de kopers en verkopers samen te brengen, om gezamenlijk de contractstukken door te nemen en deze na akkoord ter ondertekening voor te leggen.

BATEN EN LASTEN

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van het notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

FINANCIERINGS-VOORBEHOUD

Koper dient voordat hij of zij tot onderhandeling overgaat, zich op de hoogte te stellen van zijn of haar financieringsmogelijkheden op basis van onder meer arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen.

WAARBORG SOM/BANKGARANTIE

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, dient door koper binnen een bepaald tijdsbestek na overeenstemming een waarborgsom of een bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld te worden, ter waarde van 10 % van de koopsom. Het stellen van de bankgarantie danwel voldoen van de bankgarantie vormen geen onderdeel van de onderhandelingen.

LEVERING

Levering vindt plaats in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

ENERGIELABEL

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig een woning is. Huiseigenaren zijn verplicht bij verkoop of verhuur van de woning een definitief energielabel aan de koper of huurder te overhandigen. Doet men dat niet dan riskeert de verkoper een boete.

ASBESTCLAUSULE

In woningen ouder dan 1995 kunnen eventueel asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend

te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

OUDERDOMSCLAUSULE

Woningen van een respectabele leeftijd hebben vaak niet dezelfde bouwkwiteit als woningen van een recenter bouwjaar. Kopers mogen bij dergelijke woningen dan ook geen nieuwbouwkwiteit verwachten. Dit betekent dat normaal gebruiksbelemmerende gebreken die zijn ontstaan door ouderdom van de woning, voor risico van de koper komen. Om dit risico te beperken adviseren wij dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

NIET ZELFBEWONINGSCLAUSULE

Als verkoper de woning nooit of geruime tijd niet zelf heeft gebruikt, kan verkoper gewoonweg niet op de hoogte zijn van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt. Dergelijke eigenschappen en/of gebreken komen voor risico van koper. Denk hierbij aan woningen die geruime tijd verhuurd zijn geweest of woningen die geërfd zijn. Om dit risico te beperken, adviseren we dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

AANSPRAKELIJKHEID

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Aan onjuistheden in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure dient indicatief gehanteerd te worden. De genoemde afmetingen zijn circa-maten. Deze brochure wordt naar meerdere geïnteresseerden gezonden. Van toepassing zijn de Voorwaarden NVM (www.nvm.nl).



raadhuysmakelaars.nl

“WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

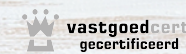
Team Raadhuys Makelaars

Raadhuys
Makelaars



RAADHUYS MAKELAARS

Raadhuisstraat 8e, 5241 BL Rosmalen
T 073-4400220 - E info@raadhuysmakelaars.nl



Ondanks het feit dat deze brochure met zorg door ons is samengesteld, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Deze brochure is nauwkeurig aan de hand van gegevens en tekeningen opgezet.

raadhuysmakelaars.nl